



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 145 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		668 432	623 962
Sum inntekter		668 432	623 962
Kostnader			
Lønnskostnad			9 698
Annen driftskostnad		473 599	1 105 609
Sum kostnader		473 599	1 115 307
Driftsresultat		194 833	-491 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		694	526
Sum finansinntekter		694	526
Annen finanskostnad		110 349	71 970
Sum finanskostnader		110 349	71 970
Netto finans		-109 655	-71 444
Ordinært resultat før skattekostnad		85 178	-562 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 178	-562 789
Årsresultat		85 178	-562 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 178	-562 789
Sum overføringer og disponeringer		85 178	-562 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 000 000	40 000 000
Sum varige driftsmidler		40 000 000	40 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 000 000	40 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 786	4 942
Sum fordringer		5 786	4 942
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 824	427 904
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 824	427 904
Sum omløpsmidler		424 610	432 846
SUM EIENDELER		40 424 610	40 432 846

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		55 000	55 000
Sum innskutt egenkapital		55 000	55 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		160 128	245 306
Sum opptjent egenkapital		-160 128	-245 306
Sum egenkapital		-105 128	-190 306
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 541 859	3 625 972
Øvrig langsiktig gjeld		36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld		40 519 828	40 603 941
Sum langsiktig gjeld		40 519 828	40 603 941
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		854	427
Leverandørgjeld		9 057	10 914
Annen kortsiktig gjeld			7 870
Sum kortsiktig gjeld		9 911	19 211
Sum gjeld		40 529 739	40 623 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 424 611	40 432 846



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 511568

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 145 872
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		668 432	623 962
Sum inntekter		668 432	623 962
Kostnader			
Lønnskostnad			9 698
Annen driftskostnad		473 599	1 105 609
Sum kostnader		473 599	1 115 307
Driftsresultat		194 833	-491 345
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		694	526
Sum finansinntekter		694	526
Annen finanskostnad		110 349	71 970
Sum finanskostnader		110 349	71 970
Netto finans		-109 655	-71 444
Ordinært resultat før skattekostnad		85 178	-562 789
Ordinært resultat etter skattekostnad		85 178	-562 789
Årsresultat		85 178	-562 789
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		85 178	-562 789
Sum overføringer og disponeringer		85 178	-562 789



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

40 000 000	40 000 000
------------	------------

Sum varige driftsmidler

40 000 000	40 000 000
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0	0
---	---

Sum anleggsmidler

40 000 000	40 000 000
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

5 786	4 942
-------	-------

Sum fordringer

5 786	4 942
-------	-------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

418 824	427 904
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

418 824	427 904
---------	---------

Sum omløpsmidler

424 610	432 846
---------	---------

SUM EIENDELER

40 424 610	40 432 846
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

55 000	55 000
--------	--------

Sum innskutt egenkapital

55 000	55 000
--------	--------

Opptjent egenkapital

Udekket tap

160 128	245 306
---------	---------



Sum opptjent egenkapital	-160 128	-245 306
Sum egenkapital	-105 128	-190 306
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 541 859	3 625 972
Øvrig langsiktig gjeld	36 977 969	36 977 969
Sum annen langsiktig gjeld	40 519 828	40 603 941
Sum langsiktig gjeld	40 519 828	40 603 941
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	854	427
Leverandørgjeld	9 057	10 914
Annen kortsiktig gjeld		7 870
Sum kortsiktig gjeld	9 911	19 211
Sum gjeld	40 529 739	40 623 152
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	40 424 611	40 432 846



Organisasjonsnr: 816 145 872
SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sverdrupsgate 23 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 2. juni 2023

Selskapsnummer: 2923





Velkommen til årsmøte i Sverdrupsgate 23 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2923>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sverdrupsgate 23 Borettslag



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Alexander Farooq og Hilde Back velges som protokollvitner

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2923 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidat til styreleder og ett styremedlem har stilt seg til disposisjon frivillig. Ytterligere ett styremedlem og varamedlem er, som varslet, trukket ut tilfeldig ved loddtrekning blant andelseiere som ikke har innehatt styreverv inneværende periode.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torleif Gravelseter

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Vissgren
- Pia Sofie Sollund

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pernille Farstad



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karoline Hultman Tømte	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Hanne Julie A Simonsen	Sverdrups Gate 23
Styremedlem	Susanne Hamre Skoglund	Sverdrups Gate 23
Varamedlem	Cecilia Natalia Valenzuela Guevara	Sverdrups Gate 23

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sverdrupsgate 23 Borettslag

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Sverdrupsgate 23 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816145872, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 449

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sverdrupsgate 23 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Styret har i perioden januar – desember 2022 avholdt seks styremøter. Styret har i hovedsak jobbet med å få oversikt over status på vedlikeholdsarbeid og behov fremover, basert på tidligere gjennomførte tilstandsrapporter og anbefalinger.
- Borettslaget har inngått avtale med Elotec om årlig kontroll av brannvarslingsanlegget, samt avtale med Norsk brannvern om årlig kontroll brannforebyggende tiltak.
- Det ble gjennomført kontroll av brannsikring av Norsk Brannvern i juni 2022. Elotec var på sin første kontroll i oktober 2022.
- Styret har kjøpt inn og delt ut røykvarslere og brannslukkingsapparater til fellesområder og leiligheter som hadde utdatert slukkeutstyr og manglende røykvarslere.
- Styret har etablert et HMS-system, og HMS-ansvarlig.
- I 2022 hadde vi en kort periode avtale med et firma som skulle ta seg av trappevask, men valgte å avslutte avtalen grunnet økonomi. Trappevask går nå på omgang blant beboerne.
- Det ble avholdt felles dugnad i mai 2022, med godt oppmøte. Dugnaden ble avsluttet med felles grilling.

Radon

- Styret fortsatte arbeidet med reduksjon av radonivået i bygget. Det ble installert radonpumpe i kjelleren i ca. 2020. Denne har jevnlig blitt skrudd av, og ga derfor begrenset effekt. På høsten 2021 ble den koblet til direkte strømkilde så den gikk kontinuerlig. Styret foretok deretter en ny radonmåling i leilighetene i 1. og 2. etasje etter anbefaling fra Radonova Laboratories. Radonova leverte rapport 12. april 2022 som viste høyeste årsmiddelverdi på 670 BQ/m³. DSA anbefaler tiltak dersom årsmiddelverdien overstiger 100 BQ/m³. Radonova sjekket da pumpen, og det viste seg at det var feil på strømtilgangen. Elektriker ordnet dette 20. mai 2022. Vi fikk deretter foretatt en ny måling fra oktober 2022, da kun i leilighetene i 1. etasje.
- Borettslaget mottok ny radonrapport 13. februar 2023. Høyeste årsmiddelverdi var da på 760 BQ/m³ til tross for at viften har gått i ca. 6 måneder. Radonova har derfor anbefalt at vi installerer to radonbrønner i kjelleren, en på hver side. Dette arbeidet ble påbegynt 8. mai 2023.

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) Det er planlagt og budsjettert for utbedringstiltak knyttet til brannsikring i kjeller, samt oppfølging av årlig kontroll av hhv Elotec og Norsk brannvern. Det gjenstår flere tiltak som må gjennomføres etter anbefalinger fra OPAK-rapporten fra 2019.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 375.000 til større vedlikehold som omfatter tiltak knyttet til brannsikring av kjeller og utbedring av fuktproblemer ved endevegg mot Sverdrups gate 21.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sverdrupgate 23 Borettslag.

Lån

Sverdrupgate 23 Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 1.1.2023

- Felleskostnadene øker med 10%
- Tv/bredbånd øker med 5%
- Renter/avdrag øker med 35%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sverdrupgate 23 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sverdrupgate 23 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: Y6GSH-EE776-TJ04L-V0CTJ-X87K0-XDPE



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y6G5H-EE776-TJ64L-V8CTJ-X87K0-XDJPE

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



PENNEO

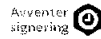
Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur.
De signerende porter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		413 635	1 070 845	413 635	414 700
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		85 178	-562 789	24 000	-15 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-84 113	-94 421	-93 000	-71 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 065	-657 210	-69 000	-86 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		414 699	413 635	344 635	328 700

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		424 610	432 846
Kortsiktig gjeld		-9 911	-19 211
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		414 699	413 635



SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	668 432	623 072	663 000	769 000
Andre inntekter		0	890	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		668 432	623 962	663 000	769 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-1 198	-1 500	0
Styrehonorar		0	-8 500	-10 000	0
Revisjonshonorar	3	-7 821	-13 761	-10 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-46 238	-44 933	-46 000	-49 000
Konsulenthonorar	4	-19 053	-24 635	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-81 207	-727 720	-260 000	-375 000
Forsikringer		-77 164	-78 006	-80 000	-85 000
Kommunale avgifter	6	-101 465	-94 350	-95 000	-109 000
Energi/fyring		-63 236	-60 912	-50 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-61 940	-57 277	-60 000	-62 000
Andre driftskostnader	7	-15 475	-4 016	-11 500	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-473 599	-1 115 307	-639 000	-784 000
DRIFTSRESULTAT		194 833	-491 345	24 000	-15 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	694	526	0	0
Finanskostnader	9	-110 349	-71 970	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 655	-71 444	0	0
ÅRSRESULTAT		85 178	-562 789	24 000	-15 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-317 483		
Udekket tap		0	-245 306		
Reduksjon udekket tap		85 178	0		



SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG ORG.NR. 816 145 872, KUNDENR. 2923

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	36 000 000	36 000 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		40 000 000	40 000 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 786	4 942
Driftskonto OBOS-banken		418 825	427 904
SUM OMLØPSMIDLER		424 610	432 846
SUM EIENDELER		40 424 610	40 432 846
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 11 * 5 000		55 000	55 000
Udekket tap	11	-160 128	-245 306
SUM EGENKAPITAL		-105 128	-190 306
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 541 859	3 625 972
Borettsinnskudd	13	36 977 969	36 977 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		40 519 828	40 603 941
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	7 870
Leverandørgjeld		9 057	10 914
Påløpte renter		854	427
SUM KORTSIKTIG GJELD		9 911	19 211
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 424 610	40 432 846
Pantstillelse	14	37 747 969	3 770 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.4.2023
Styret i Sverdrupgate 23 Borettslag

Karoline Hultman Tømte Hanne Julie A Simonsen Susanne H. Skoglund

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	431 928
Renter/avdrag	171 288
TV/bredbånd GET	59 796
Eiendomsskatt	5 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	668 432

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 821.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 053
SUM KONSULENTHONORAR	-19 053

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 400
Drift/vedlikehold VVS	-14 307
Drift/vedlikehold elektro	-2 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 857
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 680
Kostnader dugnader	-2 169
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-81 207

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 432
Vann- og avløpsavgift	-54 159
Feieavgift	-1 710
Renovasjonsavgift	-40 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-101 465

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 112
Vakthold	-4 988
Andre fremmede tjenester	-297
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-15 475

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	694
SUM FINANSINNTEKTER	694

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-110 349
SUM FINANSKOSTNADER	-110 349

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2016	40 000 000
Tomt utskilt regnskapsmessig i 2020	-4 000 000
SUM BYGNINGER	36 000 000

Tomten ble kjøpt i 2016. Den er utskilt som egen post i regnskapet fra 2020.

Gnr.228/bnr.449

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 767 212
Nedbetalt tidligere	141 240
Nedbetalt i år	84 113
	-3 541 859
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 541 859

NOTE: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016	-36 977 969
SUM BORETTSINNSKUDD	-36 977 969

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 977 969
Pantelån	3 541 859
TOTALT	37 519 828

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	36 000 000
Tomt	4 000 000
TOTALT	40 000 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1192141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.23

Selskapsnummer: 2923 **Selskapsnavn:** Sverdrupsgate 23 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Alexander Farooq og Hilde Back velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Torleif Gravelseter

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Julie Vissgren

Pia Sofie Sollund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Pernille Farstad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.